

Projekt

z dnia 21 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2020-2024"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309), Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2020 – 2024” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wieloletni program gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna na lata 2020-2024**Rozdział 1.
Założenia ogólne****§ 1.**

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2020 – 2024” wytycza kierunki i zadania Gminy, w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna oraz jego struktura.****§ 2.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Stegna, objęty program, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Stegna i jej współwłasność z innymi podmiotami. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna planuje utrzymywać się na zbliżonym poziomie i będzie on zależeć od możliwości pozyskania i budowy nowych lokali mieszkalnych oraz od możliwości zbycia posiadanych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

§ 3.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna będzie systematycznie ulegał poprawie w związku z planowanymi remontami, których zakres będzie zależał od możliwości finansowych Gminy Stegna oraz możliwości pozyskania dotacji.

§ 4.

1. W skład Gminnego Zasobu mieszkaniowego wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Spis lokali				
Lp.	położenie	Typ lokalu	Kategoria lokalu	metraż
1	Stegna, ul. Gdańska 28	komunalny	III	17,88
2	Mikoszewo, ul. Wczasowa 5	komunalny	III	31,00
3	Jantar ul. Rybacka 66/4	komunalny	III	51,60
4	Drewnica, ul. Długa 52/3	komunalny	III	42,33
5	Drewnica, ul. Długa 52/4	komunalny	III	24,13
6	Drewnica, ul. Długa 52/6	komunalny	III	47,84
7	Drewnica, ul. Długa 52/5	komunalny	III	35,16
8	Drewnica, ul. Długa 52/2	komunalny	III	48,04
9	Drewnica, ul. Wiślana 58/1	komunalny	III	67,74
10	Drewnica, ul. Wiślana 58/3	komunalny	III	77,79
11	Żuławki 72	komunalny	III	121,73
12	Rybina 63/1	komunalny	II	71,30
13	Rybina 63/2	komunalny	II	54,50
14	Rybina 63/3	komunalny	II	19,24
15	Tujsk 24/1	komunalny	III	59,37

16	Tujsk 24/2	komunalny	III	28,42
17	Tujsk 24/3	komunalny	III	33,74
18	Tujsk 24/4	komunalny	III	53,85
19	Tujsk 24/5	komunalny	III	48,58
20	Świerznica 25/2	socjalny	III	39,60
21	Dworek 6	socjalny	III	41,83
22	Dworek 6	komunalny	III	69,00
23	Dworek 10/4	komunalny	III	50,04
24	Dworek 10/11	komunalny	III	50,17
25	Dworek 10/9	komunalny	III	51,46
26	Dworek 10/5	komunalny	III	48,93
27	Wiśniówka 6	komunalny	III	40,21
28	Wiśniówka 6	komunalny	III	40,21
29	Wiśniówka 6	komunalny	III	75,41
30	Wiśniówka 6	komunalny	III	56,93
31	Wiśniówka 6	komunalny	III	102,68
32	Wiśniówka 6	komunalny	III	61,44
33	Wiśniówka 6	socjalny	III	35,73
34	Popowo 3/2	komunalny	II	28,64
35	Popowo 3/3	komunalny	I	10,72
36	Popowo 6	komunalny	I	50,79
37	Popowo 7	komunalny	II	41,45
38	Jantar, ul. Bursztynowa	komunalny	III	29,00
39	Jantar, ul. Bursztynowa	socjalny	III	21,00
40	Nowotna 10/1	komunalny	II	72,00
41	Nowotna 12/1	komunalny	II	61,90
42	Nowotna 13/1	komunalny	II	53,50
43	Broniewo 6/3	komunalny	II	29,60
44	Broniewo 6/9	komunalny	III	28,98

2. Lokale o których mowa w ust. 1 zakwalifikowane są do trzech kategorii.

1) W skład Kategorii I wchodzi lokale położone w miejscowościach:

- Stegna, Popowo, Jantar i Mikoszewo, w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub w których były przeprowadzone remonty generalne.

2) W skład Kategorii II wchodzi lokale położone w miejscowościach:

- Stegna, Popowo, Jantar i Mikoszewo, w których standard lokalu i budynku określa się jako średni;

- innych niż wymienione w pkt. 1 i w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub średni;

- innych niż wymienione w pkt. 1 i w których były przeprowadzone remonty generalne (z wyłączeniem 4 lokali mieszczących się w budynku położonym w miejscowości Wiśniówka nr 6, których mimo remontu standard pozostał na niskim poziomie).

3) W skład Kategorii III wchodzi lokale położone na terenie całej Gminy nie zaliczone do pozostałych kategorii z powodu niskiego standardu lokalu i budynku.

3. Kategorie i typ lokali określa Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna w latach 2020 - 2024.

poszczególne lata	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali wchodzących w skład	44	40	40	40	40

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata

§ 5.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobu mieszkaniowego Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczeń technicznych.

§ 6.

1. Plan remontów z podziałem na kolejne lata:

1) w roku 2020 planuje się:

- remont dachu na budynku położonym w Drewnicy przy ulicy Wiślanej 58,
- bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,

2) w roku 2021 planuje się:

- remont klatki schodowej mieszczącej się w budynku położonym w miejscowości Rybina 63,
- bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,

3) w roku 2022 planuje się:

- docieplenie pozostałych ścian budynku położonego w miejscowości Wiśniówka 6,
- bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,

4) w roku 2023 planuje się:

- remont dachu w budynku położonym w miejscowości Żuławki 72 (nad częścią mieszkalną),
- bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,

5) w roku 2024 planuje się:

- remont elewacji budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Tujsk 24,
- bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali.

2. Przedmiotowy plan może ulec zmianie z powodu przeznaczenia środków finansowych na usuwanie bieżących usterek i przeprowadzania bieżącej konserwacji budynków. Ponadto należy również uwzględnić plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina Stegna.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnych uchwałach Rady Gminy Stegna.

3. W każdym z kolejnych lat obowiązywania niniejszego programu planowana jest sprzedaż od dwóch do trzech lokali mieszkalnych w zależności od liczby podań o wykup lokali złożonych przez ich najemców.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.

1. W lokalach wchodzących w skład Gminnego Zasobu Mieszkaniowego oraz w lokalach wynajmowanych Gminie przez innych właścicieli, a podnajmowanych przez Gminę wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii lokalu mieszkalnego, określonej według kryteriów wymienionych w § 4 ust. 2.

2. Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego z dnia 01 lipca roku poprzedzającego okres obowiązywania czynszu.

**Wysokość stawek miesięcznego czynszu w latach 2020 - 2024
w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu (w %)**

Lp.	Kategoria podstawowa lokalu	2020 - 2024
1.	I	0,200%
2.	II	0,125%
3.	III	0,100%

3. Wysokość czynszu obowiązuje przez 12 miesięcy.

4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie najmu.

5. Czynsz za najem pomieszczenia gospodarczego wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.

6. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

7. Stawka czynszu za najem socjalny wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.

§ 9.

1. Na wniosek najemców o niskich dochodach, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu w wysokościach nieprzekraczającej 50% wysokości czynszu. Wysokość dochodu uprawniającego do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu przedstawia poniższa tabela:

Wysokość obniżek czynszów w latach 2020 - 2024

Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:	
90 % kwoty najniższej emerytury	10%
80 % kwoty najniższej emerytury	25%
70 % kwoty najniższej emerytury	50%
Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód nie przekracza:	
75 % kwoty najniższej emerytury	10%
65 % kwoty najniższej emerytury	25%
55 % kwoty najniższej emerytury	50%

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na okres 12 miesięcy na wniosek najemcy, zaopiniowany przez Gminny Ośrodek Opieki Społecznej.

§ 10.

1. Na wniosek najemców zamieszkujących lokale mieszczące się w budynkach o niskim standardzie bądź lokale bez pomieszczeń higieniczno - sanitarnych, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu uzależnione od czynników i w wysokości wskazanej w poniższej tabeli

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę maksymalną %
1.	Zły stan techniczny budynku	10
2.	Brak pomieszczeń higieniczno - sanitarnych	10
3.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu)	10
4.	Bardzo niski standard lokalu mieszkalnego (poniżej średniej lokali w danej kategorii)	10
5.	Lokal bez instalacji wodociągowej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni)	10
6.	Lokal zawilgocony i zagrzybiony	10
7.	Ciemna kuchnia (pomieszczenia kuchni bez okien)	10

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na wniosek najemcy.

3. Obniżka nie może przekroczyć 30% wysokości czynszu.

4. Obniżka ma charakter stały i obowiązuje do momentu usunięcia przyczyny umożliwiającej zastosowanie obniżki.

§ 11.

Obniżki, o których mowa w § 9 i § 10 nie są stosowane do najmu socjalnego.

§ 12.

1. Dopuszcza się dokonywanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń, remontów i modernizacji lokalu mieszkalnego.

2. Z tytułu prac wymienionych w ust. 1 możliwe jest okresowe zwolnienie najemcy z uiszczania opłat za czynsz i innych wynikających z umowy najmu, proporcjonalnie do poniesionych nakładów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stegna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 13.

1. Mieszkaniowy Zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Zarządzanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Gminy w Stegnie lub zarządców nieruchomości zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi, których członkiem jest Gmina Stegna. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Gminy,
- 2) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 15.

Wysokość kosztów na cele:

- 1) bieżącej eksploatacji w kolejnych latach będzie wzrastać w stosunku do obecnego poziomu, który w 2019 roku szacuje się na 90.000,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych); wysokość wzrostu tych kosztów szacuje się od 5% do 10% rocznie w zależności od wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna i wysokości opłat eksploatacyjnych,.
- 2) remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stegna w 2019 roku szacuje się na 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych); w kolejnych planuje się utrzymanie wysokości tych kosztów na podobnym poziomie, a ewentualne zmiany uzależnione będą od możliwości finansowych Gminy Stegna, pozyskanych dotacji oraz bieżących potrzeb.
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Stegna jest współwłaścicielem obecnie szacuje się na poziomie 29.000,00 zł rocznie (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych); w latach kolejnych planuje się utrzymać wysokość tych kosztów na zbliżonym poziomie; wysokość w/w kosztów zależeć będzie od ilości lokali pozostających własnością Gminy Stegna i pozostających w zarządzie wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stegna

§ 16.

W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Stegna, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Gmina może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach Gminy.

§ 17.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale na najem socjalny, zamienne, może wynajmować lokale mieszkalne gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych walorach, a w szczególności osobom niepełnosprawnym, osobom sędziwym oraz wychowankom domu dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych, którym udzielać będzie wsparcia w jego uzyskaniu.

2. Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie i inne.

§ 18.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia w razie konieczności możliwość zamiany lokali lub budynków w przypadku prowadzenia prac remontowych. W przypadku braku możliwości zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, dopuszcza się również najem lokali od podmiotów zewnętrznych w celu zapewnienia ww. zamiany lokali i budynków.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w pierwszej kolejności sprzedaż lokali mieszkalnych, położonych w budynkach, których właścicielem są wspólnoty mieszkaniowe, a Gmina Stegna jest ich członkiem.

§ 19.

Realizacja zadań wymienionych w niniejszym programie przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;

3) remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne finansowane z budżetu Gminy, ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Gminę, a także ze środków własnych inwestorów - osób fizycznych lub prawnych z możliwością udziału Gminy w kosztach przebudowy lub adaptacji w formie dopłaty z budżetu gminy do podjętych przedsięwzięć na zasadach określonych w umowach.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 20.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2019r., poz. 1182 ze zm.) uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji rady gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż obecnie obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje lata 2014 - 2019, niezbędne jest uchwalenie nowego programu, który określi zasady polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2020 - 2024.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.